GEMEENTE AALTER
RUP STATIONSSTRAAT

Stedenbouwkundige voorschriften
BESLUIT 18 oktober 2012



Gemeente Aalter
Europalaan 22
9880 Aalter

Grontmij Vlaanderen
Gent, juni 2012

Verantwoording

Titel	:	GEMEENTE AALTER RUP STATIONSSTRAAT
Subtitel	:	stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	:	184456
Referentienummer	:	RAP/stedenbouwkundige vs_10
Revisie	:	11
Datum	:	juni 2012

Auteur(s)	:	Griet Van Waes, Piet De Rycke
E-mail adres	:	griet.vanwaes@grontmij.be
Gecontroleerd door	:	GVW
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	GVW
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Meersstraat 138A B-9000 Gent T +32 9 241 59 20 F +32 9 241 59 30 gent@grontmij.be www.grontmij.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van …….. Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Voorzitter, Pieter De Crem	Zegel van de gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van ……tot en met…….. Namens het college Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Burgemeester wnd., Patrick Hoste	Zegel van de gemeente

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van …….. Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Voorzitter, Pieter De Crem	Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Griet Van Waes

Inhoudsopgave

1 Algemene bepalingen 5
1.1 Bestaande situatie 5
1.2 Inplantingen van openbaar nut 5
1.3 Maximale toegelaten gabarieten 5
1.4 Technische installaties buiten de maximaal toegelaten gabarieten 9

2 Specifieke voorschriften 10
2.1 Zone voor centrumfuncties (CATEGORIE 1: WONEN) 10
2.2 Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing (CATEGORIE 1: WONEN) 15
2.3 Zone voor wonen – meergezinswoningen (CATEGORIE 1: WONEN) 17
2.4 Zone voor wonen – tweede bouwlijn hoefijzerplein (CATEGORIE 1: WONEN) 19
2.5 Zone voor wonen – alleenstaande woningen (CATEGORIE 1: WONEN) 21
2.6 Zone voor wonen – mits ontsluiting (CATEGORIE 1: WONEN) 23
2.7 Projectzone I, II en III (CATEGORIE 1: WONEN) 25
2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (CATEGORIE 9: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN) 32
2.9 Zone voor openbaar domein (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR) 34
2.10 Zone voor fietsers- en voetgangersdoorgang (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR) 36
2.11 Zone voor garageweg (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR) 37

1 Algemene bepalingen

1.1 Bestaande situatie

- De op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen verbouwd en gerenoveerd worden.
- Een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
- In gebieden met gabariet B, waar bestaande (soms historische) bebouwing voorkomt met een gabariet dat ruimer is dan het maximaal toegelaten gabariet B, kan het bestaande gabariet als referentie voor herbouw en nieuwbouw gehanteerd worden.
- De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.2 Inplantingen van openbaar nut

- Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenwel niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Ondergrondse hoogspanningsleidingen zijn bijgevolg toegelaten binnen dit RUP.

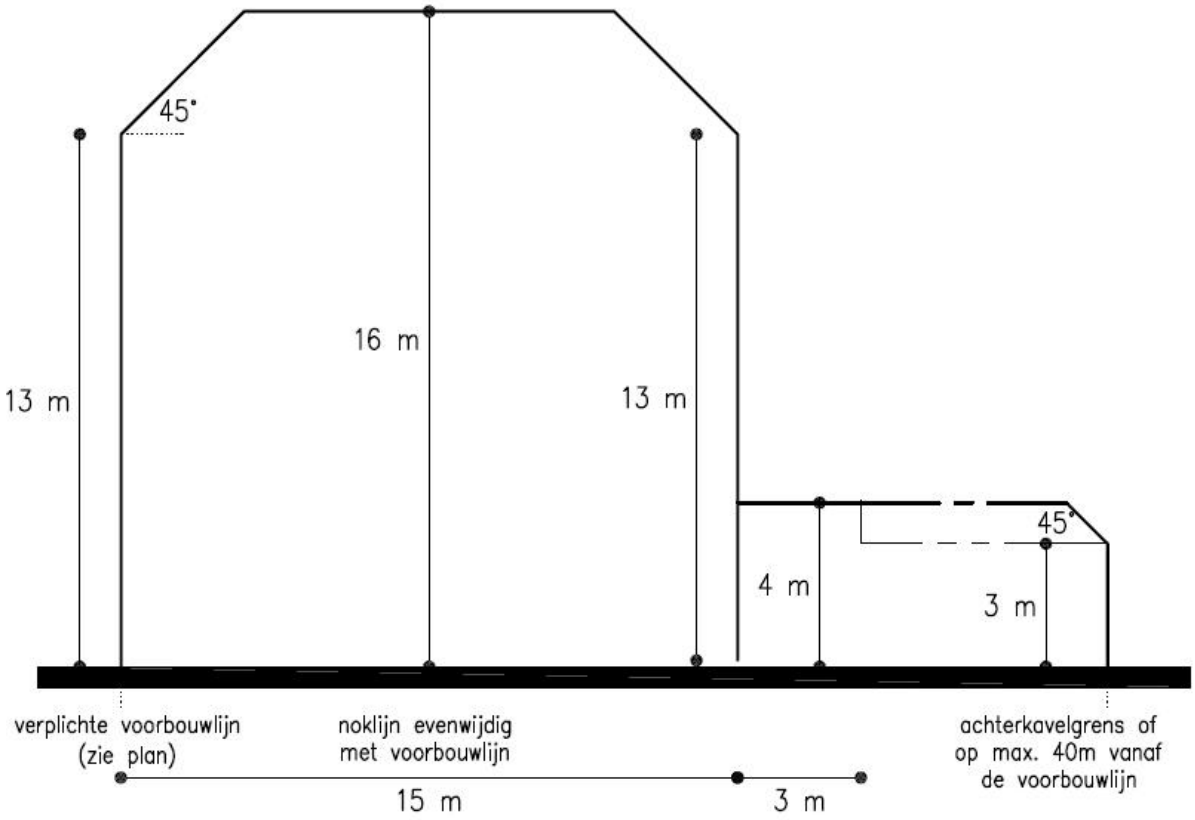
1.3 Maximale toegelaten gabarieten

- De maximaal toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan aan de hand van volgende overdrukken:

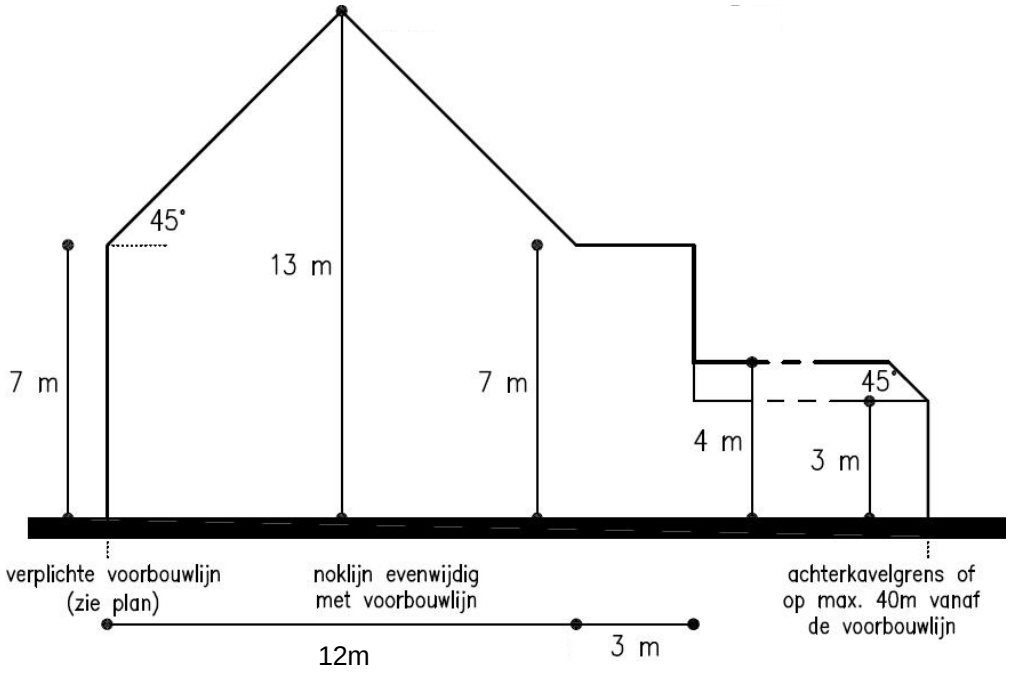


- Er worden 6 verschillende gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan:
  Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen, zolang het gebouw conform is de specifieke bepalingen (zie hoofdstuk 2).

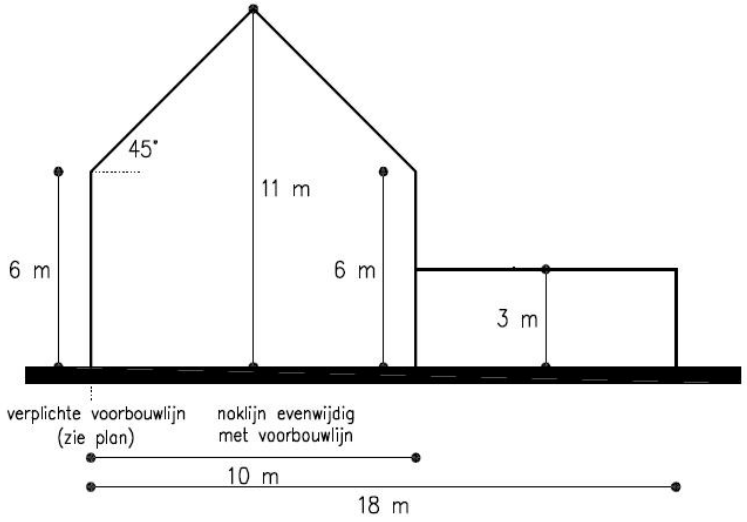
- **Gabariet A:**
  Vanaf 18m bouwdiepte is de bouwhoogte ter hoogte van de perceelsgrens maximum 3m. Vanaf de perceelsgrens kan onder een hoek van 45 graden de bouwhoogte verhogen naar 4m.



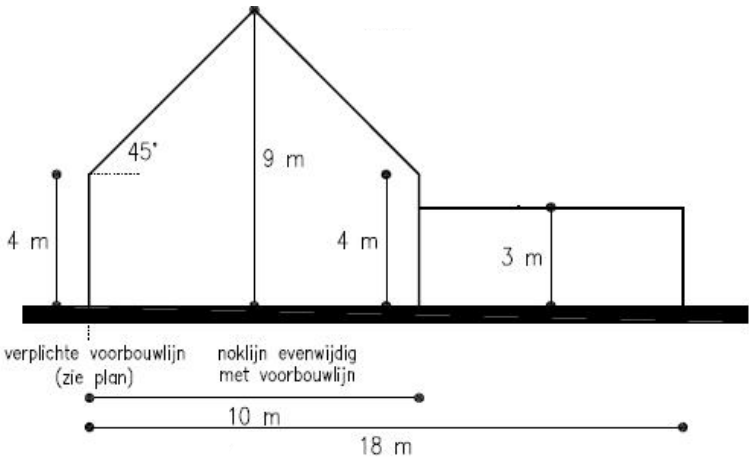
- **Gabariet B:**
  Vanaf 15m bouwdiepte is de bouwhoogte ter hoogte van de perceelsgrens maximum 3m. Vanaf de perceelsgrens kan onder een hoek van 45 graden de bouwhoogte verhogen naar 4m.



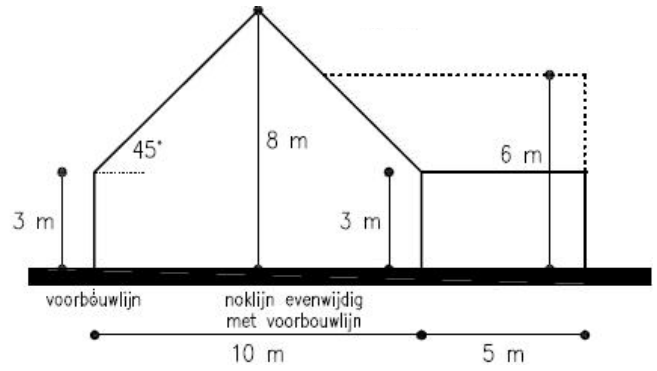
- **Gabariet C:**



- **Gabariet D:**



- **Gabariet E:**



- **Gabariet 'behoud gabariet'**



Dit gabariet is van toepassing voor bepaalde historische waardevolle of de beeldbepalende gebouwen. Deze gebouwen zijn aangeduid op het grafische plan met een arcering in overdruk.

Verbouwen: De gebouwen kunnen gerenoveerd worden binnen hetzelfde gabariet. Het materiaalgebruik dient minstens even kwalitatief te zijn als dat van het oorspronkelijke gebouw. De elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de inventaris van bouwkundig erfgoed dienen behouden te blijven.
De verbouwing gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde.

Uitbreiden: Een uitbreiding van het bestaand volume aan de achterzijde van de gebouwen is toegelaten op het gelijkvloers met een hoogte van 4,00 m. Op de perceelsgrens bedraagt de hoogte van de uitbreiding maximum 3,00 m. Een uitbreiding op de verdieping is mogelijk, met een maximale bouwdiepte van 15m.
De uitbreiding gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde

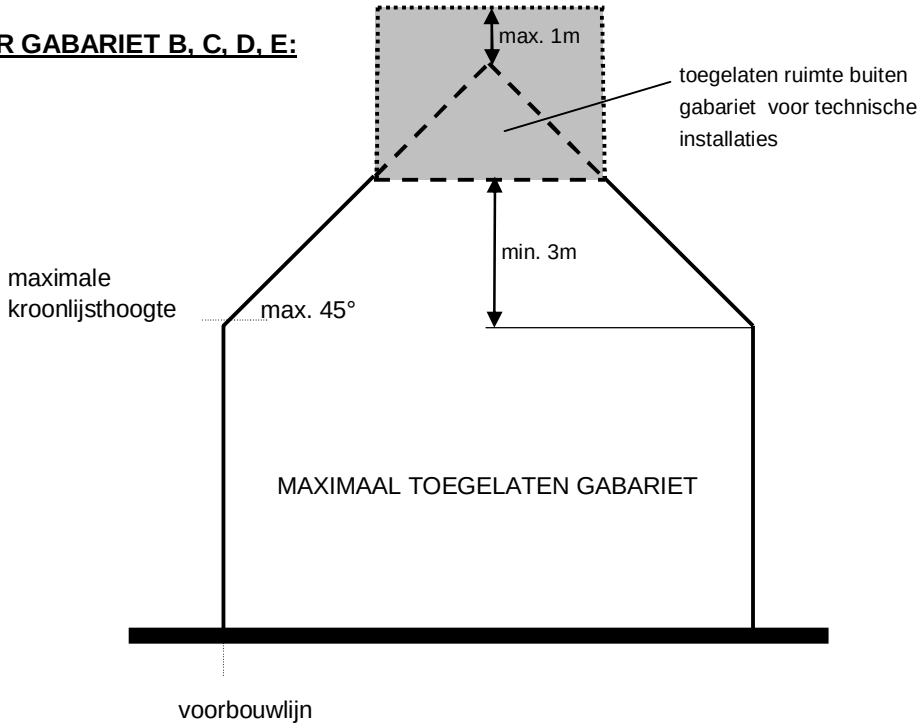
Herbouw: Herbouw is niet toegelaten, tenzij kan aangetoond worden aan de hand van een motiveringsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dat omwille van technische redenen herbouw noodzakelijk is.
In dit geval dient bij herbouw het gabariet van het bestaand volume aangehouden te worden, met uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde zoals hierboven aangehaald. Plaatselijke afwijkingen omwille van technische redenen zijn mogelijk mits extra motivatie bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het materiaalgebruik dient minstens even kwalitatief te zijn als het oorspronkelijke gebouw.

- Voor een pand binnen gabariet B, dat grenst aan een gebouw dat minstens 2m hoger is, kan een geleidelijke overgang tussen het verschil in kroonlijsthoogte uitgewerkt worden. Om tot een kwaliteitsvolle overgang te komen, dient de breedte van het pand aan de straatzijde waarover een geleidelijke overgang wordt uitgewerkt, minstens gelijk te zijn aan tweemaal het verschil in kroonlijsthoogte tussen beide panden, vermeerderd met 3m. Daarbij dient over minstens 4m en met een maximum van 6m aangesloten te worden op de kroonlijst van het aanpalende, hogere gebouw en dient aan de andere zijde over minstens 3m aangesloten te worden op de kroonlijst van het aanpalende gebouw. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geeft inzicht in de manier waarop een geleidelijke overgang in kroonlijsthoogte wordt uitgewerkt en laat toe aan de vergunningverlenende overheid te oordelen of een kwalitatieve overgang tussen de panden en een harmonische inpassing in het straatbeeld wordt bereikt.

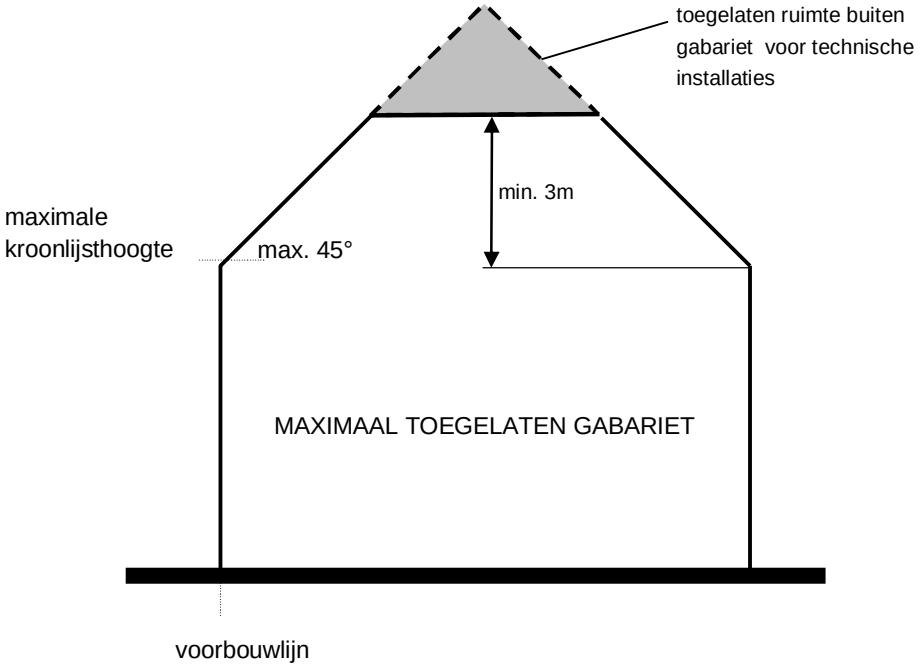
1.4 Technische installaties buiten de maximaal toegelaten gabarieten

- De plaatsing van technische installaties (schoorsteen, liftuitbouw, …) is toegelaten buiten de gabarieten beschreven onder 1.3, op het dak van het bouwvolume, op meer dan 3m boven de kroonlijsthoogte en maximaal 1m boven de maximaal toegelaten nokhoogte.
  Bij gabariet A kunnen de technische installaties enkel voorzien worden op voorwaarde dat het hoogste punt ervan binnen een hoek van 45° ligt vanaf de maximale kroonlijsthoogte.

VOOR GABARIET B, C, D, E:



VOOR GABARIET A:



2 Specifieke voorschriften

2.1 Zone voor centrumfuncties (CATEGORIE 1: WONEN)



2.1.1 Bestemming

- De zone voor centrumfuncties is bestemd voor een verweving van centrumfuncties in een aaneengesloten bebouwingspatroon. De volgende functies zijn toegelaten:
- woongelegenheden,
- handel van lokaal belang
- diensten en horeca
- gemeenschapsvoorzieningen

- Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden. Nachtwinkels, dancings en belwinkels, zijn niet toegelaten.

- Het is verboden om hoofdgebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie op hetzelfde perceel, tenzij in het geval dat het bestaande gabariet verplicht moet behouden worden.

- 

In de delen van de zone, waar de gabarieten zijn weergegeven in het groen, zijn meergezinswoningen van meer dan 2 woongelegenheden toegelaten. In de overige delen van de zone zijn maximaal 2 woongelegenheden toegelaten voor zover ruimtelijk aanvaardbaar in het betreffende gebouw.

2.1.2 Inrichting

Perceelsbreedte

- De perceelsbreedte, gemeten aan de rooilijn, bedraagt minimum 6,00 m.
- Waar gabariet A geldt, kunnen percelen samengevoegd worden in functie van de bouw van meergezinswoningen.
- Waar de overige gabarieten gelden, is het samenvoegen van percelen enkel mogelijk indien de gezamenlijke perceelsbreedte maximum 15m bedraagt en indien het project ruimtelijk en architecturaal verantwoord is in de omgeving.

Maximaal toegelaten gabarieten

- Gabariet A, B, D, E en ‘behoud gabariet’ zijn van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).

  Ter verduidelijking: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.

  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

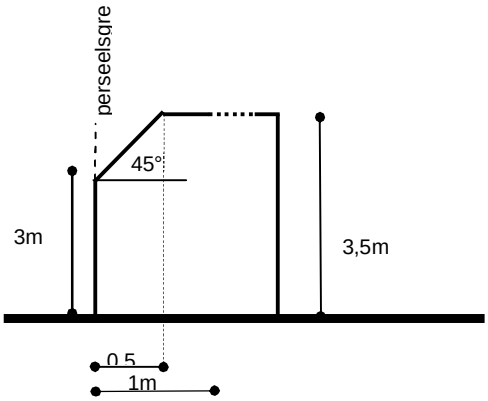
- De verplichte voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een uiterste of verplichte bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan.
  Achteruitbouwstroken ten aanzien van deze bouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00 m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens aangebouwd worden.
  Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m.
  Uitzonderingen werden aangeduid op het grafisch plan door middel van de aanduiding 'verplichte voor- of zijbouwlijn'.

  De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00 m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten.

Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten

- Bij **gabariet C, D en E en bij gabariet "behoud bestaand gabariet"** zijn er bijgebouwen toegelaten buiten het toegestane gabariet, onder volgende voorwaarden:
  - Plaatsing: ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00 m afstand of op de perceelsgrens.
  - Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40m².
  - Maximaal toegelaten gabariet voor het bijgebouw:



- Bij **gabariet A en B** zijn enkel bijgebouwen buiten het gabariet toegelaten in functie van garages en bergplaatsen bij meergezinswoningen, onder de volgende voorwaarden:
  - Per woongelegenheid is het toegelaten om 25m² bijgebouw te voorzien. Indien dit niet meer mogelijk is
    - binnen het maximaal toegelaten gabariet van het hoofdgebouw
    - ondergronds, omwille van technische redenen,

    dan kunnen deze ook verder voorzien worden buiten het maximaal toegelaten gabariet.
  - De vlotte bereikbaarheid moet gerespecteerd worden in geval van garages.
  - De bijgebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en worden in één geheel ontworpen.

Aansluiting op het openbaar domein

- Op het gelijkvloers moeten gevelopeningen (voor deur of raam) voorzien worden, zodat een directe relatie ontstaat tussen het gebouw en het openbaar domein. Volledig afgesloten geveldelen van meer dan 3,00 m breed zijn er niet toegelaten.

- Voor publiek toegankelijke functies is een zichtrelatie verplicht tussen het openbare domein en de publiek toegankelijke delen van het gebouw.

- Het voorzien van een toegang voor auto's aan de voorgevel is toegelaten indien de perceelsbreedte minstens 6,00 m bedraagt. De maximale breedte van de toegang voor auto's bedraagt 3,50 m.

  Ter hoogte van de overdruk 'autotoegangen verboden' is het voorzien van een toegang voor auto's aan de voorgevel volledig verboden.

Vormgeving

- Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.
  Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

- De toepassing van hellende daken aan de kant van de voorbouwlijn is verplicht (tot minstens 3,00 m achter de voorbouwlijn), behalve voor gabariet A.

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet, voor zover ze voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - de totale breedte van de dakkapellen bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

- Bij een meergezinswoning met een gevelbreedte van meer dan 9,00m breed is de vormgeving en het materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde.
  Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient ment bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:
  - Gestructureerde, bewust ontworpen gevels
  - architecturale geleding is verplicht
  - Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik
  - plaatsgebonden: passend in het straatbeeld

- Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten in voor zover ze niet verder dan 0,60m uit het gevelvlak uitspringen en sober zijn qua vormgeving en kleurgebruik.
  Publiciteitsinrichtingen die uit het gevelvlak uitspringen worden minimaal op 3,00m hoogte opgehangen.
  De publiciteitsinrichtingen moeten passen binnen het architecturaal concept van de gevel. Flikkerende lichtreclame en is niet toegelaten. De lichtsterkte is bovendien niet hoger dan die van de openbare verlichting.

Voortuinen

- De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk of met levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog. Het is verboden om parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstroken.

Achtertuinen

- De inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen achter de gebouwen wordt beperkt tot groenaanleg in functie van (private) tuinen, laad en losruimte of parkeerplaatsen.
- De zones die buiten het toegelaten gabariet vallen kunnen maximaal 30% verhard worden. De niet bebouwde zones die binnen het toegelaten gabariet vallen, kunnen maximaal 70% verhard worden.
- Parkeerplaatsen kunnen enkel aangelegd worden indien ze groen ingericht worden:
    - De verharding gebeurt met waterdoorlatende materialen met een groene uitstraling (vb. grasdallen).
    - De rest van het perceel wordt aangelegd met groenvoorzieningen.
    - Per 5 parkeerplaatsen wordt een boom aangeplant op het terrein.

2.1.3 Overdrukken en deelzones

OVERDRUK MET GROEN KARAKTER

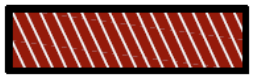


INRICHTING
- Maximaal 25% van de niet bebouwde perceelsdelen mogen verhard worden met waterdoorlatende materialen of waterdoorlatende verhardingen in kleinschalige materialen.
- In de voortuinstrook kunnen enkel de toegang tot het gebouw en de oprit verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen.

OVERDRUK ONTSLUITING TWEEDE BOUWLIJN

De ontsluiting van de woningen in tweede bouwlijn gebeurt ter hoogte van de overdruk ‘ontsluiting tweede bouwlijn’. De ontsluiting dient minimaal 3m breed te zijn.

DEELZONE kleinhandelssite



BESTEMMMING
De bestemming wordt voor deze zone beperkt tot kleinhandel en woongelegenheden op de verdiepingen.

INRICHTING
- Binnen deze deelzone is bebouwing mogelijk binnen de “overdruk bebouwing”. De maximale bouwhoogte is 6m voor de noordelijke overdruk, en 7,5m voor de zuidelijke overdruk.

- Buiten de “overdruk bebouwing” is maximaal 150m² toegelaten voor bebouwing en constructies (eventueel aansluitend bij de aangeduide overdrukken), met een maximale bouwhoogte van 3,5m.
- De niet-bebouwde ruimte kan worden verhard in functie van een parking of een plein.
- Minimum 15% van de niet- bebouwde ruimte is niet verhard en wordt wordt ingericht met groenvoorzieningen: hagen, bomen, struiken.
- De ingangen van de kleinhandelszaken zijn gericht op de open plek.

OVERDRUK WAARDEVOLLE BOOM



De waardevolle boom aangeduid op het grafisch plan moet behouden blijven. Het is verplicht om bij de uitvoering van werken de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen om schadelijke effecten op deze boom te vermijden.
Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom, van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm)..

OVERDRUK CINEMA



De zone is bestemd voor woonondersteunende activiteiten, meer bepaald cinema. Bij stopzetting van de huidige activiteiten, worden de voorschriften van 2.1 ‘zone voor centrumfuncties) van toepassing.

2.1.4 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

- In het geval van meergezinswoningen mogen binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden.

2.2 Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing (CATEGORIE 1: WONEN)



2.2.1 Bestemming

- Deze zone is bestemd voor woningen in aaneengesloten bebouwingspatroon (groepen van twee of meerdere woningen). Meergezinswoningen van meer dan twee woongelegenheden zijn niet toegelaten.

- De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor andere functies, zoals:
  - handel van lokaal belang,
  - diensten en kantoren,

  voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.

  De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.

  Nachtwinkels, dancings en belwinkels zijn niet toegelaten.

2.2.2 Inrichting

Perceelsbreedte

- De perceelsbreedte, gemeten aan de rooilijn, bedraagt minimum 6,00 m.
- Het samenvoegen van percelen is enkel mogelijk indien de gezamenlijke perceelsbreedte maximum 15m bedraagt en indien het project ruimtelijk en architecturaal verantwoord is in de omgeving.

Maximaal toegelaten gabarieten

- Gabariet B is van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
  Ter verduidelijking: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.
  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

- De verplichte voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangeduid op het grafische plan.

- Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00 m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens aangebouwd worden.
  Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m.
  Uitzonderingen werden aangeduid op het grafisch plan door middel van de aanduiding ‘verplichte voor- of zijbouwlijn’.

- De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00 m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten.

Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten
zijn niet toegelaten

Vormgeving

- Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.
  Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet. De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

Voortuinen

- De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk of met levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog. Het is verboden om parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstroken.

2.2.3 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

- In geval van twee woongelegenheden mag er binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheid ingericht worden.

2.3 Zone voor wonen – meergezinswoningen (CATEGORIE 1: WONEN)

3

2.3.1 Bestemming

- Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen. Enkel de woonfunctie is er toegestaan.

2.3.2 Inrichting

Maximaal toegelaten gabarieten

- Gabariet A en B zijn van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
  Ter verduidelijking: binnen de gebieden met gabariet B is het maximaal toegelaten gabariet gelijk aan hetzij gabariet B voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die lager is dan gabariet B, hetzij het bestaande gabariet voor gebouwen met een bestaande kroonlijst en nokhoogte die hoger is dan gabariet B.
  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

- De verplichte voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangeduid op het grafische plan. Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept).

- De afstand tot de zijkavelgrenzen wordt op het grafisch plan aangegeven door middel van een verplichte zijbouwlijn en is minimum 5m.

Vormgeving

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet, voor zover ze voldoen aan de volgende voorwaarde:
  - De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten

- Bij **gabariet A en B** zijn enkel bijgebouwen buiten het gabariet toegelaten in functie van garages en bergplaatsen bij meergezinswoningen, onder de volgende voorwaarden:

  - Per woongelegenheid is het toegelaten om 25m² bijgebouw te voorzien. Indien dit niet meer mogelijk is
    - binnen het maximaal toegelaten gabariet van het hoofdgebouw
    - ondergronds, omwille van technische redenen,

    dan kunnen deze ook verder voorzien worden buiten het maximaal toegelaten gabariet.
  - De vlotte bereikbaarheid moet gerespecteerd worden in geval van garages.
  - De bijgebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en worden in één geheel ontworpen.

Voortuinen

- De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met

groenvoorzieningen. Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk of met levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog. Het is verboden om parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstroken.

2.3.3 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

- Binnen het dakvolume mogen er geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden.

2.4 Zone voor wonen – tweede bouwlijn hoefijzerplein (CATEGORIE 1: WONEN)

4

2.4.1 Bestemming

- Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen. Enkel de woonfunctie is er toegestaan.

2.4.2 Inrichting

Maximaal toegelaten gabarieten

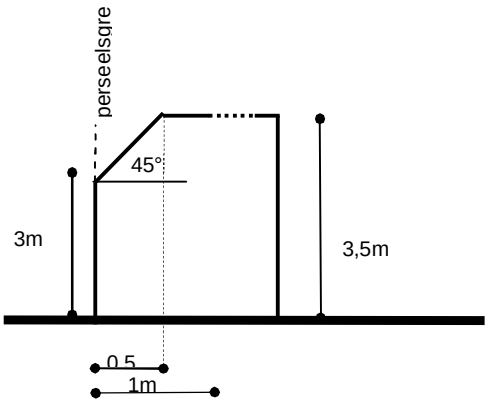
- Gabariet E is van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

- Het gebouw dient geplaatst te worden binnen de 'overdruk bebouwing' aangeduid op het grafisch plan.
- De verplichte voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan. Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten

- Eén bijgebouw is toegelaten buiten de overdruk bebouwing , onder volgende voorwaarden:
  - Plaatsing: ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00 m afstand of op de perceelsgrens.
  - Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40m².
  - Maximaal toegelaten gabariet voor het bijgebouw:



Vormgeving

- De toepassing van hellende daken aan de kant van de voorbouwlijn is verplicht (tot minstens 3,00 m achter de voorbouwlijn).

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak, buiten het gabariet, zijn toegelaten, voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
  - De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

2.4.3 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

- De ontsluiting van de zone gebeurt via de indicatieve aanduiding ‘ontsluiting tweede bouwlijn’ of via de ‘zone voor fiets- en voetgangersverbinding’, die voor plaatselijk verkeer eveneens voor gemotoriseerd verkeer kan worden gebruikt.

2.5 Zone voor wonen – alleenstaande woningen (CATEGORIE 1: WONEN)

5

2.5.1 Bestemming

- Deze zone is bestemd voor één alleenstaande woning die kan opgesplitst worden in twee woongelegenheden.
- Binnen de zone dient de waardevolle boom behouden te worden.

- Enkel de woonfunctie is er toegestaan.

2.5.2 Inrichting

Maximaal toegelaten gabarieten

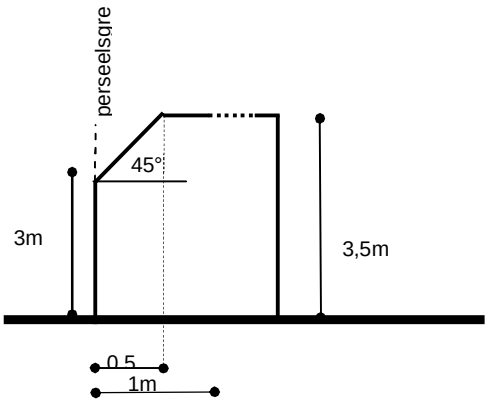
- Gabariet D is van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

- Het woongebouw dient zich te bevinden binnen de uiterste bouwlijn aangeduid op het grafisch plan.
  De ligging van voorbouwlijn is vrij, zolang ze evenwijdig is gelegen en gericht is naar de noordelijke (N) of westelijke (W) rand van de overdruk 'uiterste bouwlijn'

Bijgebouwen buiten de toegestane gabarieten

- Plaatsing: ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00 m afstand of op de perceelsgrens.
- Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40m².
- Maximaal toegelaten gabariet voor het bijgebouw:



Vormgeving

- Dakkapellen boven het vlak van het eventueel hellend dak, buiten het gabariet, zijn toegelaten, voor zover aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:
    - De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

Voortuinen

- De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk of met levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog. Het is verboden om parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstroken.

2.5.3 Overdrukken en deelzones

OVERDRUK WAARDEVOLLE BOOM



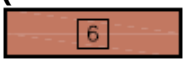
De waardevolle boom aangeduid op het grafisch plan moet behouden blijven. Het is verplicht om bij de uitvoering van werken de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen om schadelijke effecten op deze boom te vermijden.
Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom, van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm).

2.5.4 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van het gebouw moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

- Binnen het dakvolume mogen er geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden.

2.6 Zone voor wonen – mits ontsluiting (CATEGORIE 1: WONEN)



2.6.1 Bestemming

- Deze zone is bestemd voor woningen in open, halfopen of aaneengesloten bebouwingspatroon, voor zover de ontsluiting van de aanpalende woning langs de Stationsstraat via Mergelput niet wordt verhinderd. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

- De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor andere functies, zoals:
  - handel van lokaal belang,
  - diensten en kantoren,

  voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen.

  De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.

  Nachtwinkels, dancings en belwinkels zijn niet toegelaten.

2.6.2 Inrichting

Perceelsbreedte

- De perceelsbreedte, gemeten aan de rooilijn, bedraagt minimum 6,00 m.
- Het samenvoegen van percelen is enkel mogelijk indien de gezamenlijke perceelsbreedte maximum 15m bedraagt en indien het project ruimtelijk en architecturaal verantwoord is in de omgeving.

Maximaal toegelaten gabarieten

- Gabariet C is van toepassing (zie algemene voorschriften 1.3).
  In functie van een goede vormgeving zijn bepaalde afwijkingen mogelijk: zie verder.

Plaatsing van de gebouwen

- De verplichte voorbouwlijn is de rooilijn.

- Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.

- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00 m of minimum 3m. Er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens aangebouwd worden.

- De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00 m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten.

Vormgeving

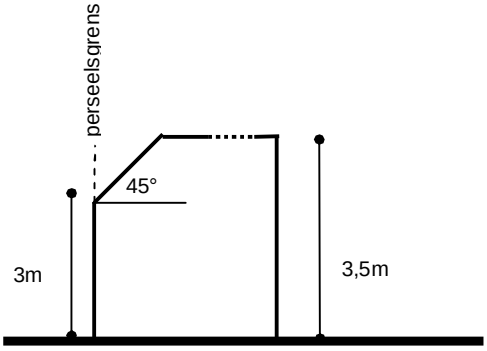
- Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.
  Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet. De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet zijn toegelaten in functie van bergruimten of garages. Per woning is een bijgebouw van maximum 25m² is toegestaan volgens het volgende maximaal toegelaten gabariet. Binnen de projectzone hebben de bijgebouwen eenzelfde gabariet en bestaan ze uit dezelfde materialen



Voortuinen

- Eventuele voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk of met levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog. Het is verboden om parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstroken.

Ontsluiting woningen Stationsstraat

- Er kan enkel een woning worden opgericht langs de Mergelputstraat, indien de ontsluiting van de aanpalende woning langs de Stationsstraat niet verhinderd wordt.
  De ontsluiting kan indiviueel per perceel worden voorzien of gemeenschappelijk voor verschillende percelen samen.

2.6.3 Bijzondere bepalingen

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de buren. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.

2.7 Projectzone I, II en III (CATEGORIE 1: WONEN)



2.7.1 Bestemming

- Deze projectzones zijn bestemd voor wonen, openbare wegenis, parkeerplaatsen, garagewegen en groenaanleg op niveau van het centrum van Aalter.
- handel, diensten en horeca zijn enkel toegelaten binnen projectzone III (zie 2.7.2 inrichtingsprincipes).

2.7.2 Inrichtingsprincipes

PROJECTZONE I

Bebouwing

Er wordt halfopen en gesloten bebouwing voorzien, gericht op het aangrenzende park binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Perceelsstructuur

Elk perceel is minstens 6m breed.

Maximaal toegelaten gabarieten

Gabariet C is van toepassing binnen projectzone I (zie algemene voorschriften 1.3).

Bijkomende voorwaarde:

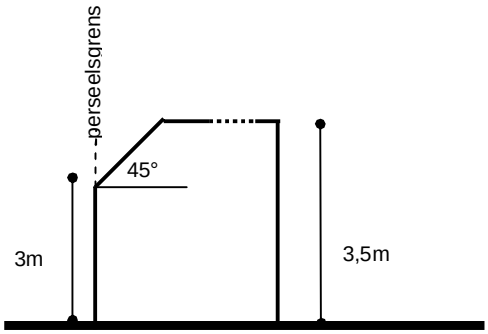
- De bouwdiepte is beperkt tot 15m achter de voorbouwlijn.

Plaatsing gebouwen

- Een verplichte voorbouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan.
- Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.
- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00m of 3,00m, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan.

Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet

Bijgebouwen buiten het toegelaten gabariet zijn toegelaten in functie van bergruimten of garages. Per woning is een bijgebouw van maximum 25m² is toegestaan volgens het volgende maximaal toegelaten gabariet. De bouwlijn van de bijgebouwen is gelegen op de achterperceelsgrens.
Binnen de projectzone hebben de bijgebouwen eenzelfde gabariet en bestaan ze uit dezelfde materialen.



Ontsluitingsstructuur

De projectzone wordt ontsloten voor voetgangers en fietsers via de aangrenzende zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang.
Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de aangrenzende zone voor garageweg.

Parkeren

Per woongelegenheid wordt minimum één parkeerplaats (garage of open lucht) voorzien binnen de projectzone (ondergronds of bovengronds).

Verharding niet-bebouwde perceelsdelen

Maximam 40% van de niet-bebouwde perceelsdelen mag verhard worden. De overige niet-bebouwde ruimte wordt voorzien van groeninrichtingen. De verhardingen worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.

Vormgeving en materiaalgebruik

De gebouwen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd: eigentijds en van hoge architecturale waarde.

Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- Gestructureerde, bewust ontworpen gevels
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik
- Eén overwegende kleur en materiaal. De keuze van de kleur dient geïntegreerd te worden in de omgeving.
- Beperking van storende uitsprongen - eenvoudige, afgelijnde vormgeving
- Bijgebouwen in éénzelfde materiaal en kleur, op éénzelfde bouwlijn.

Bestaande woningen

Bestaande woningen binnen deze projectzone kunnen worden instand gehouden, gerenoveerd en uitgebreid met 15% ten opzichte van het volume op het ogenblik van het RUP, zolang deze niet worden aangewend als projectzone.

Gedetailleerd inrichtingsplan

- Deze projectzone in één fase worden gerealiseerd. Bij de vergunningsaanvraag wordt een gedetailleerd inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op het inrichtingsplan opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk.
- De projectzone wordt als geheel ontworpen en ontwikkeld.

Minstens de volgende gegevens dienen aangegeven te worden op het gedetailleerd inrichtingsplan, bij de vergunningsaanvraag voor de projectzone:

- de perceelsstructuur
- de plaatsing van de gebouwen, parkeerplaatsen,…
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- de vormgeving
- het kleur- en materiaalgebruik: aard van het op elkaar afgestemd kleurgebruik en materiaalgebruik van hoofdgebouw en bijgebouwen en van de afsluitingen.

PROJECTZONE II

Bebouwing

Voor deze projectzone kan ofwel vertrokken worden van de bestaande, industriële bebouwing (reconversieproject) ofwel worden de bestaande gebouwen afgebroken en vervangen door een nieuw woonpoject.

Perceelsstructuur

De perceelsstructuur kan variëren. Binnen het toegelaten gabariet zijn ook meergezinswoningen toegelaten.

Maximaal toegelaten gabarieten

af te breken: de niet authentieke delen van de gebouwenstructuur moeten worden afgebroken. De motivering waarom bepaalde delen als authentiek worden beschouwd en andere niet, wordt informatief bij de vergunningsaanvraag gevoegd.
Ook volledige afbraak van de bebouwing is toegelaten.

Verbouwen en uitbreiden: De resterende gebouwen kunnen gerenoveerd en uitgebreid worden binnen hetzelfde gabariet. Het materiaalgebruik dient minstens even kwalitatief te zijn als dat van het oorspronkelijke gebouw. De verbouwing gebeurt met respect voor het industrieel karakter van het gebouw.
Uitbreiding is mogelijk volgens de inrichtingsprincipes voor projectzone II. De uitbreiding gebeurt met respect voor het industrieel karakter van het gebouw. Dit kan ook door gebruik te maken van positief contrasterende architectuur.

Nieuwe bebouwing

- Eerste 18m ten opzichte van de rooilijn Boomgaardstraat: volgens gabariet B.
- Achter 18m ten opzichte van de rooilijn:
  - op de rooilijn maximum 3m hoog, en onder een hoek van 45° vanaf de zonegrenzen kan de bouwhoogte verhogen naar maximaal 13m.

- Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.
  Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.

- Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet. De totale breedte van de dakkapellen van een perceel bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.

- Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6m buiten de voorgevel, vanaf 3,00m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte.

Plaatsing nieuwe bebouwing (zowel bij reconversie als bij volledig nieuw woonproject
Bebouwing is toegelaten tot op de perceelsgrenzen, mits respect voor bovenstaande beschreven gabarieten.

Aandeel bebouwd – niet bebouwd

Minimum 35% van de projectzone blijft onbebouwd.
Minimum 20% van de projectzone blijft onverhard en wordt ingericht met groenvoorzieningen.

Plaatsing van technische instalaties

De plaatsing van technische installaties (schoorsteen, liftuitbouw, …) buiten het gabariet is toegelaten op het dak van het bouwvolume, voor zover ze vanop het binnenplein op ooghoogte niet zichtbaar zijn. Dit moet blijken uit de motiveringsnota van vergunningsaanvraag.

Ontsluitingsstructuur

De projectzone is enkel voor de bewoners toegankelijk met de wagen. Dit gebeurt via de Boomgaardstraat.

Parkeren

Per woongelegenheid worden minimum één parkeerplaats voorzien binnen de projectzone (ondergronds of bovengronds), ontsloten via de Boomgaardstraat.

Vormgeving en materiaalgebruik

De nieuwe gebouwen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd: eigentijds en van hoge architecturale waarde.

Bij renovatie van delen van de bestaande bebouwing, wordt gerenoveerd met respect voor het karakter van het oorspronkelijke gebouw. Hoogwaardige materialen worden gebruikt.
Eigentijdse elementen, als positief contrast met de bestaande bebouwing, kunnen aanvaard worden bij de renovatie.

Er wordt maximaal gebruik gemaakt van groendaken binnen deze projectzone.

Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- Hoogwaardige hedendaagse vormgeving van de nieuwe bebouwing
- Renovatie van bestaande bebouwing met respect voor de oorspronkelijke stijl
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik
- De keuze van de kleur(en) dienen afgestemd te worden op het bestaande gebouw (bij reconversie) en geïntegreerd te worden in de omgeving.

Bestaand bedrijf

Het bestaand bedrijf kan blijven bestaan zoalang de zone nog niet aangewend wordt als projectzone. De noodzakelijke vergunningen om het bedrijf te runnen zijn toegelaten, voor zover ze geen bijkomende hinder voor de woonomgeving veroorzaken.
Andere ambachtelijke activiteiten buiten een voedingsbedrijf zijn er niet toegestaan. Ander activiteiten buiten een voedingsbedrijf zijn niet toegelaten.

Bij stopzetting van de activiteiten gelden de voorschriften van de projectzone II.

Deze voorschriften treden in werking op het moment dat de eigenaar van de terreinen een vergunning indient in functie van de projectzone.

Gedetailleerd inrichtingsplan

- Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij de vergunningsaanvraag wordt per fase een gedetailleerd inrichtingsplan gevoegd.
- Per fase wordt dit deel van de projectzone als geheel ontworpen en ontwikkeld.
- Elke fase dient afgestemd te worden qua vormgeving op eerder gerealiseerde fases.

- Minstens de volgende gegevens dienen aangegeven te worden op het gedetailleerd inrichtingsplan, bij de vergunningsaanvraag van één fase:
    - de perceelsstructuur
    - onderscheid nieuwe bebouwing – te behouden bebouwing
    - de toegangen naar de openbare weg,
    - de interne circulatie van voertuigen
    - de plaatsing van de gebouwen, parkeerplaatsen, garages,…
    - de verharde en niet-verharde ruimten,
    - de vormgeving
    - het kleur- en materiaalgebruik: kleur- en materiaalgebruik van hoofdgebouw en bijgebouwen en van de afsluitingen.
    - concept groenstructuur

PROJECTZONE III

Bebouwing

Langs de straatkant wordt het bestaande hoofdgebouw behouden. Enkel op de benedenverdieping van dit hoofdgebouw is er naast de functie wonen ook handel, diensten en horeca van lokaal belang toegelaten.

Achteraan wordt aangesloten op dit gebouw met gesloten, speelse bebouwing rond een publieke binnentuin.

Perceelsstructuur

De perceelsstructuur van de nieuwe bebouwing aan de achterkant kan variëren. Binnen het gabariet zijn hier ook meergezinswoningen toegelaten.

Maximaal toegelaten gabarieten

Voor het gebouw aan de straatkant, geldt het hetvolgende:

Verbouwen: De gebouwen kunnen gerenoveerd worden binnen hetzelfde gabariet. Het materiaalgebruik dient minstens even kwalitatief te zijn als dat van het oorspronkelijke gebouw. De elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de inventaris van bouwkundig erfgoed dienen behouden te blijven. De verbouwing gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde

Uitbreiden: Uitbreiding is mogelijk volgens de inrichtingsprincipes voor projectzone III. De uitbreiding gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde

Herbouw: Herbouw is niet toegelaten, tenzij kan aangetoond worden aan de hand van een motiveringsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dat omwille van technische redenen herbouw noodzakelijk is.

In dit geval dient bij herbouw het gabariet van het bestaand volume aangehouden te worden. Plaatselijke afwijkingen omwille van technische redenen zijn mogelijk mits extra motivatie bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het materiaalgebruik dient minstens even kwalitatief te zijn als het oorspronkelijke gebouw.

Voor de nieuwe gebouwen aansluitend op de achterkant van het te behouden gebouw mag de bouwhoogte op de zonegrens niet hoger zijn dan 3m. Onder een hoek van 45° kan de bouwhoogte oplopen tot maximum 8m.

Plaatsing gebouwen

- Te behouden gebouw aan straatzijde: de plaatsing komt overeen met de bestaande inplanting.
- Gebouwen achter het te behouden gebouw: De gebouwen kunnen tot tegen de zijperceelsgrenzen en achterperceelsgrenzen van de projectzone gebouwd worden. Wel dient er een groen ingericht binnenplein te worden voorzien, waar een wandel- en fietsdoorgang doorheen loopt die de verbinding maakt tussen de Stationsstraat en de garageweg aan de achterkant van de projectzone (zone 10).

Aandeel bebouwd – niet bebouwd

Minimum 35% van de projectzone blijft onbebouwd.
Minimum 20% van de projectzone blijft onverhard en wordt ingericht met groenvoorzieningen.

Plaatsing van technische instalaties

De plaatsing van technische installaties (schoorsteen, liftuitbouw, …) buiten het gabariet is toegelaten op het dak van het bouwvolume, voor zover ze vanop het binnenplein op ooghoogte niet zichtbaar zijn. Dit moet blijken uit de motiveringsnota van vergunningsaanvraag.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Ontsluitingsstructuur

De projectzone is enkel voor de bewoners toegankelijk met de wagen. Dit gebeurt via de garageweg achteraan de projectzone.

Doorheen het plangebied wordt een verbinding voor fietsers- en voetgangers voorzien (zie ‘Fiets- en voetgangersverbinding indicatief’ op het grafisch plan). De verbinding gebeurt via de hoofdpoort van het gebouw aan de straatkant en loopt door de binnentuin van de projectzone tot aan de achterliggende garageweg (zone 10).

Parkeren

Per woongelegenheid worden minimum één parkeerplaats voorzien binnen de projectzone (ondergronds of bovengronds), ontsloten via de garageweg.

Vormgeving en materiaalgebruik

De nieuwe gebouwen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd: eigentijds en van hoge architecturale waarde. Ze vormen een sterk contrast met het bestaande te renoveren gebouw.

Het te renoveren gebouw wordt gerenoveerd in de stijl van het oorspronkelijke gebouw. Hoogwaardige materialen worden gebruikt. Kleinere eigentijdse elementen, als relatie met het achterliggende project, kunnen aanvaard worden bij de renovatie.

Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- speelse vormgeving van de achterliggende nieuwe bebouwing
- bewust ontworpen gevels
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik
- De keuze van de kleur(en) dienen afgestemd te worden op het bestaande gebouw en geïntegreerd te worden in de omgeving.

Gedetailleerd inrichtingsplan

- Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij de vergunningsaanvraag wordt per fase een gedetailleerd inrichtingsplan gevoegd, gebaseerd op het inrichtingsplan opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk
- Per fase wordt dit deel van de projectzone als geheel ontworpen en ontwikkeld.
- Elke fase dient afgestemd te worden qua vormgeving op eerder gerealiseerde fases.

- Minstens de volgende gegevens dienen aangegeven te worden op het gedetailleerd inrichtingsplan, bij de vergunningsaanvraag van één fase:
    - de perceelsstructuur
    - de toegangen naar de openbare weg,
    - de exacte ligging van de fiets- en wandeldoorsteek
    - de interne circulatie van voertuigen
    - de plaatsing van de gebouwen, parkeerplaatsen, garages,…
    - de verharde en niet-verharde ruimten,
    - de vormgeving
    - het kleur- en materiaalgebruik: aard van het op elkaar afgestemd kleurgebruik en materiaalgebruik van hoofdgebouw en bijgebouwen en van de afsluitingen.
    - concept groenstructuur binnentuin

2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (CATEGORIE 9: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)



2.8.1 Bestemming

- De zone is bestemd voor diensten in functie van gemeenschapsvoorzieningen en hun bijhorende accommodatie.

2.8.2 Inrichting

deelzone I

- Gabariet van toepassing: “behoud gabariet” (zie algemene voorschriften 1.3):
  Bijkomende voorwaarde:
  - Uitbreiding is niet mogelijk.

- overdruk met groen karakter:



  – Maximaal 25% van de niet gebouwde perceelsdelen mag verhard worden met waterdoorlatende materialen of waterdoorlatende verhardingen in kleinschalige materialen.
  – In de voortuinstrook mogen enkel de toegang tot het gebouw en de oprit verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen.

deelzone II

- Binnen deze deelzone is bebouwing niet toegelaten.

- 
  De waardevolle bomen aangeduid op het grafisch plan moet behouden blijven. Het is verplicht om bij de uitvoering van werken de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen om schadelijke effecten op deze boom te vermijden.
  Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom van minstens plantmaat 45 (een boom die op 1 m hoogte een stamomtrek heeft tussen de 40 en de 50 cm)..

- overdruk met groen karakter:

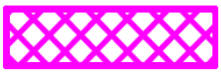


  Enkel de toegang tot het gebouw en de oprit mag verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen.

deelzone III

-  Gabariet van toepassing: “behoud gabariet” (zie algemene voorschriften 1.3).

- overdruk bebouwing:

  Binnen deze overdruk bebouwing is bebouwing toegelaten in functie van gemeenschapsvoorzieningen. De maximale hoogte van de bebouwing is 13m.

- overdruk met groen karakter:

  – Maximaal 15% van de oppervlakte mag verhard worden.
  – In de voortuinstrook ten opzichte van de Stationsstraat mogen enkel de toegang tot de gebouwen en de oprit verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen.
  – Het overige deel van deze zone met overdruk groen karakter wordt ingericht als park. Ter hoogte van de aangrenzende projectzone wordt een fiets- en voetgangerspad voorzien in waterdoorlatende verharding.

- overdruk fiets- en voetgangersverbinding indicatief:

  Binnen deze deelzone III moet een doorgang worden voorzien voor voetgangers en fietsers, door het park, aangeduid op het grafisch plan. De exacte ligging van de doorgang is vrij te kiezen binnen deze deelzone, zolang het een verbinding is tussen de Stationsstraat en de Sint-Gerolflaan.

2.8.3 Bijzondere bepalingen

- Bij de inrichting van bouwvrije stroken moet men rekening houden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.

2.9 Zone voor openbaar domein (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR)



2.9.1 Bestemming

- De zone is bestemd voor de aanleg van het openbaar domein, kiosk en gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen ter hoogte van de overdruk bebouwing.

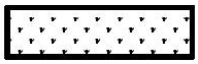
2.9.2 Inrichting

- Het openbaar domein wordt aangelegd als een verblijfsgebied, met aandacht voor het comfort en de veiligheid van alle verschillende weggebruikers.

- De bestaande kiosk dient behouden te blijven en kan gerenoveerd worden in haar oorspronkelijke staat

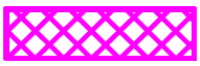
2.9.3 Overdrukken en deelzones

OVERDRUK PLEIN



- Binnen deze overdruk wordt het openbaar domein ingericht als plein. Het plein draagt een duidelijk publiek karakter en wordt voorzien van de nodige groenelementen, straatmeubilair en parkeermogelijkheden. Een ruimtelijk kwalitatieve inrichting staat voorop. De nodige groenelementen accentueren de rol van de zone als plein. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van streekeigen boomsoorten.
- Er kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden voor de omwonenden en voor bezoekers van het centrum. Maximum 25% per overdruk kan aangewend worden voor parkeerplaatsen (exclusief de nodige circulatieruimte).

OVERDRUK BEBOUWING:



gabariet
Binnen de overdruk bebouwing kan een gebouw worden voorzien van maximum 4m hoog.

Vormgeving:
Het gebouw is qua vormgeving en materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde.

Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- Overwegend gebruik van transparante wanden
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik
- Eén overwegende kleur en materiaal.
- Eenvoudige, afgelijnde vormgeving

OVERDRUK WAARDEVOLLE BOOM



Ter hoogte van de overdrukken ‘waardevolle boom’ aangeduid op het grafisch plan moet een boom worden aangeplant van minimum 3 jaar oud, en van minimum 2de grootte (dit zijn bomen die op volwassen leeftijd tussen 6 en 12m hoog zijn).
De plantput is minimum dubbel zo groot als de kluit van de boom.
Bij het afsterven dient de boom vervangen te worden door een gelijksoortige boom.

2.10 Zone voor fietsers- en voetgangersdoorgang (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR)

10

2.10.1 Bestemming

- Op de wegen, die aangeduid zijn als fietsersdoorgang, zijn enkel tweewielers en voetgangers toegelaten. De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op voetgangers en fietsverkeer. Plaatselijk gemotoriseerd verkeer voor de bewoners van de zone voor tweede bouwlijn Hoefijzerplein is eveneens toegelaten.

2.10.2 Inrichting

- De breedte van het openbare domein bedraagt minstens 2 m.

- Voor de aanleg van de verhardingen worden kleinschalige, waterdoorlatende materialen gebruikt.

FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING – INDICATIEF

Bestemming

- Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding op het grafisch plan, dient het openbaar domein ingericht te worden in functie van een fiets- en voegangersverbinding.

Inrichting

- De inrichting van het openbaar domein moet zo geconcipeerd zijn dat het gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan fietsers en voetgangers.

- Deze verbinding kan worden verschoven ten opzichte van de indicatieve aanduiding, over een afstand van 10m langs weerszijden van de indicatieve aanduiding.

2.11 Zone voor garageweg (CATEGORIE 8: LIJNINFRASTRUCTUUR)



2.11.1 Bestemming

- De zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg.
  Op de wegen, die aangeduid zijn als garageweg, is enkel bestemmingsverkeer toegelaten voor de ontsluiting van de erlangs gelegen bebouwing langs de achterkant. De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het verlenen van voorrang van voetgangers en fietsers ten opzichte van het autoverkeer.

2.11.2 Inrichting

- De breedte van het openbare domein bedraagt minimum 4m. De garageweg kan volledig verhard worden.